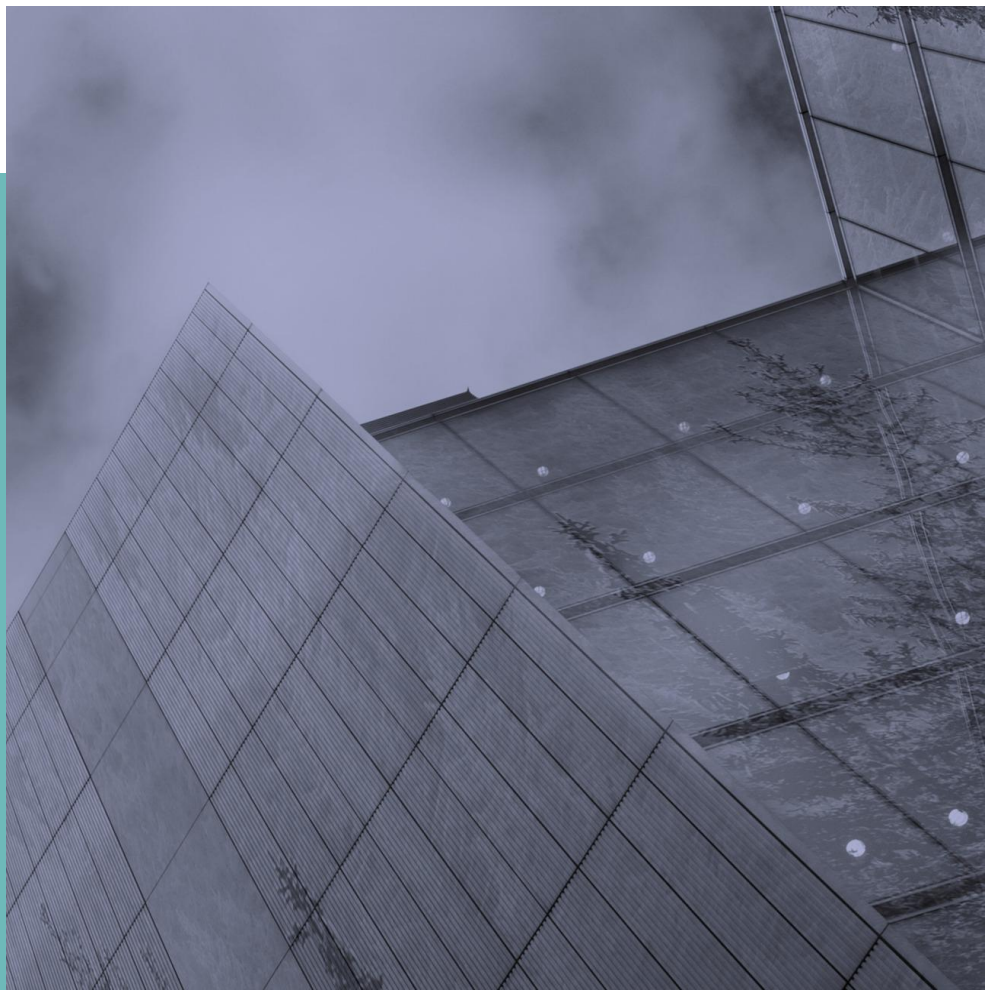
SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund

Emissionsprospekt 4. Mai 2026

Fondsleitung: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



SF Sustainable Property Fund
Emissionsprospekt vom 4. Mai 2026

Fondsname	SF Sustainable Property Fund
Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Swiss Finance & Property Funds AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Vertriebstätigkeit	Schweiz durch Swiss Finance & Property AG, Deutschland durch Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland («AMAS») vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und ist gemäss Art. 51 Abs. 3 des FIDLEG vom Erfordernis einer Prüfung und Genehmigung durch eine Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG befreit. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne des FIDLEGs. Dieser wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») genehmigt.

Dieser Emissionsprospekt, inkl. Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des SF Sustainable Property Fund (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird nach dem Ende der Bezugsfrist mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Potenzielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Die wesentlichen Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Inhaltsverzeichnis

SF Sustainable Property Fund Emissionsprospekt vom 4. Mai 2026 2
Das Angebot 4
Informationen über die Fondsleitung 16
Informationen über die Depotbank 19
Information über Dritte 20
Die wesentlichen Risiken 21
Portfolioveränderungen 1. Januar 2026 - 4. Mai 2026 25
Weitere Informationen 26
Finanzberichterstattung 28
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung 37
Beilage: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 40

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31
info@sfp.ch
www.sfp.ch

Das Angebot

Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des SF Sustainable Property Fund hat am 23. April 2026 die Emission von **maximal 961 885 Anteilen des SF Sustainable Property Fund beschlossen.**

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von 9 618 850 auf maximal 10 580 735 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Für besondere Risiken im Zusammenhang mit einer «best effort»-Emission siehe nachstehend «Die wesentlichen Risiken». Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird **ein (1) Bezugsrecht** zugeteilt**. Zehn (10) Bezugsrechte** berechtigen zum Bezug von **einem (1) neuen Anteil** gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar. Die Anzahl auszuübender Bezugsrechte muss durch zehn (10) teilbar sein.

Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist 5. Mai 2026 (nach Handelsschluss); ab dem 6. Mai 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt

Bezugsfrist

6. Mai 2026 bis 20. Mai 2026, 12.00 Uhr

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Ausgabepreis

CHF 123.00 netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss § 17 des Fondsvertrags festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert per 31. Dezember 2025 von CHF 120.47 abzüglich der Ausschüttung des abgelaufenen Geschäftsjahres per 19. März 2026 von CHF 3.20 je Anteil und berücksichtigt den voraussichtlich laufenden Ertrag bis zum 27. Mai 2026 (Liberierung). Im Weiteren werden die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Anwaltshonorare, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen (1.5% resp. CHF 1.78) sowie die Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von 2.00% resp. CHF 2.38 hinzuaddiert. Der Ausgabepreis wird auf einen Franken gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. Dezember 2025 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzung bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 6. Mai 2026 bis zum 18. Mai 2026 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern automatisch durch Ihre Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Liberierung und Lieferung

Die Liberierung in bar und die Lieferung der neuen Anteile über SIX SIS AG erfolgen am 27. Mai 2026.

Kotierung und Handel der Anteile

Die Kotierung der maximal 961 885 neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 27. Mai 2026 beantragt und vorbehältlich der üblichen Bedingungen bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Handelswährung ist der Schweizerfranken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Emissionsprospekt enthalten sein.

Anlegerkreis

Der Fonds steht allen Anlegern offen.

Verbriefung

Die Anteile werden gemäss § 6 Ziff. 5 Fondsvertrag nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

Ausschüttungen

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Januar 2026.

Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

Die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Erklärung

Der aktuellste Jahres- und Halbjahresbericht sind Bestandteil des Emissionsprospekts.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Emission wird für den Ausbau des Immobilienportfolios, zur Potenzialerschliessung bei Bestandesliegenschaften und zur Rückführung von verzinslichem Fremdkapital verwendet werden.

Valorennummer / ISIN

Anteile SF Sustainable Property Fund	
Valorennummer	12079125
ISIN	CH0120791253
Tickersymbol	SFPF

Bezugsrecht	
Valorennummer	155598229
ISIN	CH1555982292
Tickersymbol	SFPF1

Verkaufsrestriktionen

Beim Vertrieb der Anteile dieses Immobilienfonds ausserhalb der Schweiz kommen die dort geltenden anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen gemäss den Verkaufsrestriktionen des Prospektes, inklusive integriertem Fondsvertrag insbesondere betreffend USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder die Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Der SF Sustainable Property Fund ist in der Schweiz und über einen gebundenen Vermittler an professionelle Investoren in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Die Informationen im Emissionsprospekt stellen in allen übrigen Ländern weder ein Angebot noch eine Einladung zu einem Angebot von Anteilen dieses Immobilienfonds dar.

Terminübersicht

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	5. Mai 2026
Bezugsrechtsabgang	6. Mai 2026
Beginn der Bezugsfrist	6. Mai 2026
Beginn Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	6. Mai 2026
Ende Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	18. Mai 2026
Ende der Bezugsfrist	20. Mai 2026, 12.00 Uhr
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	22. Mai 2026
Publikation des Zusatzes zum Emissionsprospekt	22. Mai 2026
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	27. Mai 2026
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile	27. Mai 2026

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die UBS Switzerland AG als Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

Informationen über den SF Sustainable Property Fund

Allgemeine Angaben zum Fonds

Unter der Bezeichnung «SF Sustainable Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Depotbank der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser am 23. Dezember 2008 erstmals bewilligt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss § 6 des Fondsvertrages steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Anlegerkreis

Der Anlegerkreis ist nicht beschränkt (§ 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

Kotierung und Handel

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher. Die Anteile des SF Sustainable Property Fund sind seit dem 17. November 2014 gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen kotiert. Die Swiss Finance & Property AG, Zürich, wurde als Market Maker beauftragt.

Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Das Anlageziel des SF Sustainable Property Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus unter Berücksichtigung nachhaltiger Entwicklung regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen. Im Mittelpunkt stehen der langfristige Werterhalt des Immobilienportfolios sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und der Klimaschutz.

Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus liegt dabei auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll -Nettomietertrag) betragen muss. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die Fondsleitung verfolgt bei der Verwaltung des Immobilienfonds eine Nachhaltigkeitspolitik, welche im Wesentlichen auf die Energieeffizienz und die Reduktion der CO_2e-Emissionen fokussiert. Eine Immobilienanlage

gilt als nachhaltig, wenn die Immobilienanlage innerhalb des in Anlehnung an den Standard CREEM berechneten Absenkpfads für CO_2e-Emissionen liegt. Dieser Absenkpfad basiert auf den liegenschaftsspezifischen Absenkpfaden. Die Fondsleitung verwaltet mindestens 80% des Fondsvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Immobilienanlagen, die nicht der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen, können nur in begründetem Umfang gehalten werden, etwa zur Sicherstellung der Liquidität, während Sanierungsphasen oder im Zuge von Übergangsregelungen nach Neuerwerb. Ankäufe werden nach einer Besitzdauer von mindestens 12 Monaten in den Absenkpfad integriert. Die Aufnahme erfolgt spätestens jeweils per Ende des Kalenderjahres, in dem die entsprechende Haltedauer erreicht wird.

Die Nachhaltigkeitspolitik beruht auf den Anlageansätzen Klima-Ausrichtung, ESG-Integration und Ausschlusskriterien, welche bei Anlageentscheidungen, bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften zum Einsatz kommen.

Klima-Ausrichtung: Die Fondsleitung verfolgt das Netto-Null-Ziel des Portfolios anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen (Scope 1 & 2).

Dieses Ziel sowie die definierten Zwischenziele basieren auf einem detaillierten CO_2e-Absenkpfad -Modell auf Liegenschaftsstufe. Der CO_2e-Absenkpfad wird regelmässig basierend auf der aktuellen Sanierungsplanung und unter Berücksichtigung von Liegenschaftszu- und -abgängen überprüft und im Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds jährlich offengelegt.

Die Methodik des CO_2e-Absenkpfad-Modells erfolgt in Anlehnung an den Standard CRREM und wird jeweils im Rahmen des Nachhaltigkeits-Reportings des Immobilienfonds sowie auf der Webseite (www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) ausgewiesen. Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 hat die Fondsleitung für 2030 und 2040 Zwischenziele für die Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen definiert.

Zur Erreichung des Netto -Null-Ziels 2050 hat die Fondsleitung die folgenden Zwischenziele für Bestandesliegenschaften definiert:

- 2030: Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen (kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr) auf 12 kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr
- 2040: Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen (kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr) auf 5 kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr

Scope 1 Emissionen sind direkte Emissionen, welche durch fossile Heizsysteme in der Liegenschaft verursacht werden. Scope 2 Emissionen umfassen indirekte Emissionen, welche ausserhalb der Liegenschaft emittiert, wurden, um die Energie zu erstellen, welche zur Liegenschaft geführt wird.

Zur Reduktion der CO_2e-Emissionen werden unter anderem folgende Massnahmen ergriffen:

- Förderung von erneuerbaren Energien (Heizmedien)
- Investitionen in PV-Anlagen und/oder thermische Solaranlagen
- Energetische Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (z.B. Sanierungen)

Ergänzend wird das Werkzeug Impact Investing angewendet, indem gezielt energetisch schlechtere Liegenschaften eingekauft und anschliessend saniert werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass neben finanziellen Erträgen auch messbare, positive ökologische Wirkungen angestrebt (z. B. durch Steigerung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien) und regelmässig überprüft werden.

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

ESG-Integration: Die Fondsleitung bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen systematisch ökologische und soziale Themen über die gesamte Wertschöpfungskette (Kauf von Grundstücken, Neubau/Entwicklung von Grundstücken respektive bei der Bewirtschaftung) mit ein. Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Grundstücke einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei werden nachfolgende Nachhaltigkeitskriterien geprüft:

- Im Bereich Umwelt: Nutzung erneuerbarer Energien
- Im Bereich Soziales: hindernisfreie Gebäude (Lift vorhanden oder mind. 50% der Wohnungen stufenfrei zugänglich)

Ein Grundstück muss beim Ankauf kein bestimmtes Mindestrating erreichen. Falls ein Grundstück jedoch die Zielvorgaben oder Aspekte der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf nicht erreicht, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um den Nachhaltigkeitsstatus des Grundstücks zu verbessern. Dazu zählen unter anderem folgende Massnahmen:

- Labels und/oder Zertifikate;
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)
- PV-Anlage und/oder thermische Solaranlage;
- Sicherstellung hoher Datenabdeckung in Bezug auf Energiedaten

Bei Grundstücken im Bestand wird die interne Nachhaltigkeitsprüfung periodisch überprüft und es werden Optimierungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke systematisch identifiziert. Deren Umsetzung wird im Rahmen der Investitionsplanung des Immobilienfonds berücksichtigt. Bei der Bebauung von Grundstücken gelten Grenzwerte für folgende Indikatoren:

- CO_2e-Intensität im Betrieb
- Energieintensität im Betrieb
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)

Jedes Grundstück im Portfolio des Immobilienfonds weist unterschiedliche ökologische und/oder soziale Merkmale auf, die in den Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Diese Merkmale werden innerhalb der Verwaltung des Immobilienfonds analysiert und anhand der Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Der Fortschritt wird mittels vordefinierter Kennzahlen gemessen und überprüft.

- Anteile erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung
- Photovoltaikanlagen
- CO_2e-Intensität

Ausschlusskriterien (Negative Screening): Durch die Anwendung von Ausschlusskriterien stellt die Fondsleitung sicher, dass gewisse Grundstücke systematisch aus dem Immobilienportfolio ausgeschlossen werden, wenn das Grundstück selbst und/oder der Gewerbemieter eines Grundstücks eine negative Auswirkung auf die Nachhaltigkeit aufweist. Dabei hat die Fondsleitung die folgenden Ausschlusskriterien definiert:

- Maximal ÖV-Güteklasse C gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE (www.are.admin.ch/de/ov-erschliessung)
- Keine Mietverhältnisse, welche der Erwachsenenunterhaltung oder der Rüstungsindustrie zuzurechnen sind.

Die aktuelle Liste der angewendeten Ausschlusskriterien ist auf folgender Seite auf der Webseite abrufbar: www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds wird mindestens alle fünf Jahre überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds – inklusive detaillierte Darstellung und Erläuterung aller KPIs sowie Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – erfolgt in Einklang mit den Vorgaben der AMAS durch Publikation auf der Webseite (abrufbar unter www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) und stützt sich unter anderem auf das GHG -Protocol sowie die AMAS -Zirkulare 04/2022 und 06/2023. Der Absenkpfad sowie die KPIs werden im Jahresbericht des Immobilienfonds, abrufbar auf www.sfp.ch, veröffentlicht. Zudem veröffentlicht die SFP Gruppe jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, abrufbar auf www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit.

Die Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen sowie die definierten Ziele erfolgt gemäss AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016. Diese Kennzahlen werden jährlich nach dem Standard REIDA ermittelt. Die relevanten Kennzahlen sind:

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen und weiterer Indikatoren stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von externen Datenprovidern erhoben und/oder aufbereitet worden sind. Eine vollständige Liste der verwendeten Datenquellen und -anbieter ist auf der Webseite der Fondsleitung veröffentlicht, abrufbar auf www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund. Die Berechnung orientiert sich am aktuellen REIDA CO_2-Report «Methodische Grundlagen» und wird zusätzlich zu den internen Plausibilitätschecks jährlich durch PricewaterhouseCoopers (PwC) testiert, um Datenlücken oder Fehler zu vermeiden. Des Weiteren nimmt der SF Sustainable Property Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil. Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds sowie im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Nachhaltigkeitsansätzen werden im Abschnitt «Die wesentlichen Risiken» auf S. 21-24 dieses Emissionsprospekts genauer beschrieben.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Profil des typischen Anlegers

Dieser Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Nettoinventarwerts bzw. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Vergütungen

Vergütungen und Auslagenersatz von Fondsleitung und Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe § 18 ff. des Fondsvertrages).

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen (siehe § 22 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1.00% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

Für weitere Details zu den Ausschüttungen wird auf den Geschäftsbericht verwiesen.

Kapitalveränderungen

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2016: CHF 404.03 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2017: CHF 587.73 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2018: CHF 780.42 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2019: CHF 786.80 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2020: CHF 853.99 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2021: CHF 1 037.63 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2022: CHF 1 050.29 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2023: CHF 1 008.40 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2024: CHF 998.46 Mio.

Nettofondsvermögen per 31. Dezember 2025: CHF 1 158.75 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2016: CHF 485.33 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2017: CHF 783.34 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2018: CHF 927.14 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2019: CHF 1 053.99 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2020: CHF 1 160.79 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2021: CHF 1 404.60 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2022: CHF 1 544.38 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2023: CHF 1 450.06 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2024: CHF 1 441.08 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2025: CHF 1 631.92 Mio.

Weitere Kennzahlen

Jahresabschluss per	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Inventarwert pro Anteil in CHF	120.47	118.63	119.81	124.79	123.28
Agio/(Disagio)	24.02%	8.74%	3.08%	0.89%	22.07%
Schlusskurs in CHF (Geldkurs)	149.40	129.00	123.50	125.90	150.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	149.40	131.50	131.50	153.40	170.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	117.40	117.50	106.00	116.00	141.80
Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.20	3.20	3.20	3.50	3.50
Ausschüttungsrendite	2.14%	2.48%	2.59%	2.78%	2.33%
Ausschüttungsquote	101.42%	103.03%	106.40%	102.71%	100.26%
Performance	19.66%	7.17%	0.92%	-14.35%	1.80%
Anlagerendite	4.36%	1.73%	-1.22%	4.18%	5.64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.22%	1.52%	-0.46%	2.93%	3.85%
Fremdfinanzierungsquote	24.07%	26.62%	25.80%	27.44%	21.73%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.10%	1.69%	-1.18%	4.06%	5.12%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.25%	63.21%	60.86%	60.74%	62.03%
TER_{REF} (GAV)	0.74%	0.74%	0.77%	0.78%	0.79%
Mietzinsausfallrate	4.79%	6.90%	7.89%	6.58%	7.65%

Relevante Steuervorschriften

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeitigen Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.

Der Anleger kann seine Anteile und somit den Fondsvertrag grundsätzlich jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung seines Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen (§ 5 Ziff.5). Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 und § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 des Fondsvertrages (mit weiteren Verweisen) berechnet und auf einen Franken gerundet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Rücknahmekommission

Die Rücknahmekommission beträgt höchstens 2.00% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

Weitere Angaben zum Fonds

Für weitere, ausführlichere Angaben zum SF Sustainable Property Fund wird auf den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag verwiesen.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft ist im Fondsgeschäft tätig. Die Geschäftstätigkeit der Fondsleitung umfasst:

- Fondsleitung für genehmigungspflichtige kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds und übrige Fonds für traditionelle Anlagen;
- Fondsleitung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Vermögensverwaltung von eigenen oder von anderen Fondsleitungen aufgesetzten genehmigungspflichtigen Immobilienfonds mit Domizil in der Schweiz;
- Vermögensverwaltung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Erbringen von Vermögensverwaltungs- und Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) professionelle und institutionelle Kunden (inklusive Vorsorgeeinrichtungen), sowie Privatkunden im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Erbringen von Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) kollektive Kapitalanlagen im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2025 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich. An der Swiss Finance & Property Group AG sind die folgenden natürlichen Personen beteiligt:

- Hans Peter Bauer, Zürich: 69.26 %
- Adrian Schenker, Hünenberg: 24.24 %
- Adrian Murer, Rapperswil-Jona: 4.97 %
- Nicolas Di Maggio, Küsnacht: 1.53 %

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2025 insgesamt fünf kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2025 auf über CHF 4 818 Mio. belief.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG setzt sich wie folgt zusammen:

Adrian Murer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga Partners ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin und Präsidentin des Vorsorgeausschusses der BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom+ Holding AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG setzt sich wie folgt zusammen:

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilier Suisse Copré, Zürich, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der PF Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Commercial Properties AG, Zürich und Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich sowie Dozent an der HSLU Hochschule Luzern, Rotkreuz

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich und Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Holding AG, Zürich.

Bernhard Nagl, Head Investment Solutions

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Matthias Flückiger, Head Foundations

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Andreas Dal Santo, Head Direct Mandates

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Alle Angaben zu den relevanten Tätigkeiten der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder beziehen sich (wo nicht anders angegeben) auf das Datum des Prospekts.

Gerichts-, Schieds- und Administrativerfahren

Es liegen keine materielle Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den SF Sustainable Property Fund betreffen.

Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen; es findet keine Übertragung der Anlageentscheide statt.

Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsbuchhaltung ist an die Huwiler Treuhand AG in Ostermundigen (Alexander Schneider & Christoph Hübscher) übertragen. Die Huwiler Treuhand AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Buchhaltungsdienstleistungen im Anlagefondsbereich und besondere Fachkenntnisse von verwaltungstechnischen Aufgaben in diesem Gebiet. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossener Vertrag.

Die Liegenschaftenverwaltung ist an die IBSG AG in Gossau (Sabrina Steffen & Petra Niemann) und an die Livit AG in Zürich (Silvio Carbone & Martin Rauber) delegiert. Die Verwaltungen sind auf die Erbringung von Dienstleitungen im Liegenschaftsbereich spezialisiert. Die genaue Ausführung des Auftrags regeln zwischen der Fondsleitung und den Verwaltungen abgeschlossene Verträge.

Informationen über die Depotbank

Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

Haupttätigkeit

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Aufbewahrung des Fondsvermögens

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen.

Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften.

Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Damit gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind die Rechtsvorschriften und Usanzen des Verwahrungsortes anwendbar.

Information über Dritte

Zahlstelle

Zahlstelle in der Schweiz ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

- Swiss Finance & Property AG, Zürich
- Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler für professionelle Investoren in Deutschland

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber einzusetzen.

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Patrik Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Partner bei der Wüest Partner AG

Die wesentlichen Risiken

Der Immobilienfonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Anteilen des Immobilienfonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Konjunkturelle Entwicklung: Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Der Immobilienfonds ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig.

Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können den Immobilienfonds ebenfalls negativ beeinflussen.

Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts: Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen.

Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann.

Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko: Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekarzinssatzes und der Inflation bzw. der Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien: Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die von der Fondsleitung per jeweiligem Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielten Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

Wettbewerb: Die Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsliegenschaften, kann sich verändern z.B. durch einen Wechsel von Kauf zu Miete oder die Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements. Solche Entwicklungen können den Wettbewerb verstärken, Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem Konzentrationsprozess führen. So gibt es auch bei langfristig vermieteten Immobilien keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags überhaupt oder erneut zu mindestens ebenso guten Konditionen vermietet werden können.

Sektorspezifische Liquiditätsrisiken: Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kauf- oder Verkaufspreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position im Fondsvermögen darstellen.

Handel/Preisbildung: Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Immobilienfonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Werden Fondsanteile während längerer Zeit unter dem Nettoinventarwert gehandelt, so kann dies das Risiko von Kündigungen von Fondsanteilen durch Investoren erhöhen. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Sowohl die Rücknahme als auch ein vorübergehender und ausnahmsweiser Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

Mieterbonität: Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Immobilienfonds zu Ertragsausfällen führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten und Bauprojekten: Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Bei der Realisierung von Bauprojekten kann es zu Überschreitungen der budgetierten Kosten kommen, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder Fehlern in der Planungs- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt.

Umweltrisiken: Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Ereignisse höherer Gewalt: Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürmen, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten, Pandemien sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht in vollem Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen. Es ist damit zu rechnen, dass gewisse Naturereignisse mit dem Klimawandel häufiger und extremer werden.

IT- und Cyber-Risiken: Mit der Digitalisierung wächst die Abhängigkeit der Gesellschaft von Informations- und Kommunikationstechnologien, welche zu ausgeprägten Verwundbarkeiten führen kann. Ausfälle und Störungen von IT-Systemen, insbesondere aufgrund von Cyberangriffen, können die Verfügbarkeit, Vertraulichkeit und Integrität von kritischen Dienstleistungen und Funktionen beeinträchtigen. Die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und -unterbrechungen können nicht immer garantiert werden.

Interessenkonflikte: Gewisse für diesen Immobilienfonds tätige Mitarbeitende der Swiss Finance & Property Funds AG sind auch für andere Immobilienfonds und/oder Drittmandate der Swiss Finance & Property Funds AG tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dritt- und Zentralverwahrer: Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

Gesetzes- und Praxisänderungen: Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar.

Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten: Die Fondsleitung kann in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solchen Verfahren bergen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken.

Nachhaltigkeit: Im aktuellen regulatorischen Umfeld besteht in der Schweiz keine einheitliche, standardisierte Definition von Nachhaltigkeit. Dies führt zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen bei der Umsetzung nachhaltiger Anlageziele. Für die Fondsleitung ergibt sich daraus ein gewisser Handlungsspielraum bei der Ausgestaltung von Nachhaltigkeitsstrategien und der Kategorisierung des Immobilienfonds in Bezug auf Nachhaltigkeit. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass künftige gesetzliche Definitionen oder Markterwartungen von den heutigen Ansätzen abweichen und eine Anpassung der Anlagepolitik erforderlich machen.

Darüber hinaus kann es vorkommen, dass die festgelegten Klimaziele (z. B. Netto-Null bis 2050) angepasst werden müssen oder der eigene Absenkpfad nicht wie geplant eingehalten werden können. Die Umsetzung dieser Ziele kann mit erhöhten Kosten für den Immobilienfonds verbunden sein. Ebenso kann die Anwendung von Ausschlusskriterien die Investitionsmöglichkeiten einschränken und sich dadurch nachteilig auf die Diversifikation und Renditechancen auswirken.

Ein weiteres Risiko stellt das sogenannte Herabstufungsrisiko dar: Anlagen, die zum Erwerbszeitpunkt den ESG-Kriterien entsprechen, können diese zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr erfüllen und müssten gegebenenfalls unter ungünstigen Marktbedingungen veräussert werden.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt anhand definierter Kennzahlen (KPIs) und Absenkpfade. Diese basieren teilweise auf externen Daten, deren Qualität und Verfügbarkeit nicht immer gewährleistet sind. Dies kann zu Unsicherheiten in der Bewertung und zu einer verzerrten Darstellung des tatsächlichen Fortschritts der Nachhaltigkeitsentwicklung führen.

Nachhaltigkeitsrisiken: Nachhaltigkeitsrisiken ergeben sich aus ökologischen, sozialen oder unternehmensbezogenen Ereignissen und Entwicklungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben können. Besonders relevant sind Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel, insbesondere physische Risiken wie Naturkatastrophen oder transitorische Risiken, etwa infolge regulatorischer Veränderungen, CO_2-Bepreisung oder technologischer Entwicklungen. Der Eintritt eines solchen Nachhaltigkeitsrisikos kann sich negativ auf die Bewertung, die Erträge oder die Liquidität des Immobilienfonds auswirken und im Extremfall zu einem vollständigen Wertverlust führen.

Um den klimabezogenen Risiken entgegenzuwirken, berücksichtigt die Fondsleitung sowohl physische als auch transitorische Klimarisiken im Anlageprozess. Absicherungen erfolgen unter anderem durch Elementarschadenversicherungen und die Einbindung klimabezogener Kennzahlen in die Steuerung des Portfolios. Die Beurteilung dieser Risiken erfolgt fortlaufend unter Berücksichtigung neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse, verfügbarer Daten und regulatorischer Entwicklungen. Veränderungen in der Datenqualität oder -verfügbarkeit oder der langfristigen Modellannahmen können die Genauigkeit der Netto-Null-Ziele beeinflussen.

Liquiditätsrisikomanagement: Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung von Liegenschaften mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Immobilienfonds negativ beeinflusst werden. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

Risiken aufgrund der Best Effort Emission: Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 6. Mai 2026 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Swiss Funds & Asset Management Association zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010, Stand 15. April 2025) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Portfolioveränderungen 1. Januar 2026 - 4. Mai 2026

Seit dem 1. Januar 2026 bis zum Datum dieses Prospekts wurden die folgenden Objekte ins Portfolio des Fonds aufgenommen:

Liegenschaft	Antritt per	Marktwert in CHF	Kaufpreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Marktwert	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Kaufpreis
Herisau (AR), Schützenstrasse 38o	01.01.2026	10 800 000	10 220 000	580 000	5.37%	3.59%	3.79%
Basel (BS), Welschmatt-strasse 1/3, Wasgenring 50 (Arrondierung)	01.02.2026	11 000 000	10 300 000	700 000	6.36%	3.54%	3.78%
Basel (BS), Welschmatt-strasse 5/17 (Arrondierung)	01.02.2026	6 441 000	5 850 000	591 000	9.18%	3.33%	3.67%
Lenzburg (AG), Aavorstadt 30/32	01.03.2026	15 000 000	14 000 000	1 000 000	6.67%	3.36%	3.60%
Gossau (SG), St. Gallerstrasse 100/102/104, Kirchgasse 29	01.04.2026	17 100 000	16 800 000	300 000	1.75%	3.51%	3.57%
Niedergösgen (SO), Strohackerstrasse 20/22	01.04.2026	14 800 000	14 350 000	450 000	3.04%	3.75%	3.87%

Weitere Informationen

Nützliche Hinweise

Valorennummer	12079125
ISIN	CH0120791253
Kotierung	seit dem 17. November 2014 an der SIX Swiss Exchange
Laufzeit	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungseinheit	CHF
Mindestanlage	1 Anteil

Bekanntmachungen

Das offizielle Publikationsorgan ist die elektronische Plattform der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch). Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Homepage der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf der Webseite der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Die Kurse der kotierten Fondsanteile werden täglich publiziert.

Die Fondsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds (siehe § 20 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Darin informiert sie über die Zusammensetzung des Fondsvermögens und den Inventarwert.

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

Retrozessionen und Rabatte

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren und Kosten zu reduzieren.

Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Zudem verfügt der Immobilienfonds über eine beschränkte Erdbebenversicherung auf erstes Risiko.

Verantwortung für den Emissionsprospekt

Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei Swiss Finance & Property Funds AG (Tel. +41 43 344 61 31 oder per E-Mail info@sfp.ch) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 4. Mai 2026

Die Fondsleitung:

Finance & Property Funds AG

Die Depotbank:

UBS Switzerland AG Swiss

Finanzberichterstattung

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2025

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	266 452	416 956
Grundstücke		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	15 755 000	15 576 000
- Wohnbauten	1 452 133 000	1 312 482 000
- Gemischte Bauten	136 526 000	83 645 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 510 000	29 380 000
Total Grundstücke	**1 631 924 000**	**1 441 083 000**
Sonstige Vermögenswerte	11 376 226	22 743 879
Gesamtfondsvermögen	**1 643 566 678**	**1 464 243 835**
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-104 000 000	-120 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-16 669 714	-17 881 280
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-288 850 000	-263 100 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1 234 046 964**	**1 062 762 555**
Geschätzte Liquidationssteuern	-75 300 000	-64 300 000
Nettofondsvermögen	**1 158 746 964**	**998 462 555**
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	998 462 555	1 008 402 386
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-26 932 781
Saldo aus Anteilsverkehr	140 556 684	-
Gesamterfolg	46 660 506	16 992 950
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	**1 158 746 964**	**998 462 555**
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	1 202 356	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Stand am Ende des Berichtsjahres	**9 618 850**	**8 416 494**
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	**120.47**	**118.63**

Erfolgsrechnung von 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Erträge		
Mietzinseinnahmen	55 250 568	52 269 201
Sonstige Erträge	925 380	105 178
Erträge der Bank- und Postguthaben	16 530	9 831
Aktivierte Bauzinsen	86 859	234 581
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	872 454	-
Total Erträge	**57 151 791**	**52 618 791**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5 078 537	-5 325 862
Sonstige Passivzinsen	-45 313	-21 342
Baurechtzinsen	-4 033	-3 117
Unterhalt und Reparaturen	-4 476 483	-4 423 808
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-3 122 019	-4 068 887
- Verwaltungsaufwand	-230 768	-28 738
Steuern und Abgaben	-2 038 289	-1 665 691
Schätzungs- und Prüfaufwand	-290 033	-309 688
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-8 915 539	-8 283 714
- die Depotbank	-200 000	-211 765
- die Immobilienverwalterin	-1 912 120	-1 716 097
Sonstige Aufwendungen	-490 151	-420 527
Total Aufwendungen	**-26 803 285**	**-26 479 236**
Nettoertrag	**30 348 506**	**26 139 555**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-15 760 758	-7 406 602
Realisierter Erfolg	**14 587 748**	**18 732 953**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	32 072 758	-1 740 003
Gesamterfolg	**46 660 506**	**16 992 950**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	30 348 506	26 139 555
Vortrag des Vorjahres	4 183 366	4 976 592
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**34 531 872**	**31 116 147**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-30 780 320	-26 932 781
Vortrag auf neue Rechnung	**3 751 552**	**4 183 366**

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2025

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	Alleineigentum	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	STOWE	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	Alleineigentum	1929/1971	03.09.2018
Basel, Lothringerstrasse 55	BS	Alleineigentum	1964	31.07.2025
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	STOWE	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	STOWE	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	Alleineigentum	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	STOWE	1952	12.06.2015
Herzogenbuchsee, Vogelsangweg 33–35	BE	Alleineigentum	1990	01.12.2025
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	Alleineigentum	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Arisdörferstrasse 60–68, Sonnmattweg 4–42, 43+45	BL	Alleineigentum	2000	07.02.2025
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 986 593	11 270 000	0.69	384 035	0.00
	19 827 816	21 540 000	1.32	808 399	3.76
2013	10 399 969	11 390 000	0.70	420 926	4.01
2015	22 725 199	31 930 000	1.96	1 055 427	1.92
2016	10 101 741	15 030 000	0.92	485 463	0.98
2011	6 572 604	7 332 000	0.45	242 274	0.77
2025	5 884 850	9 011 000	0.55	275 839	0.00
2017	7 430 050	8 334 000	0.51	227 558	0.00
2018	13 468 438	13 840 000	0.85	448 937	5.58
2004	6 759 727	7 800 000	0.48	106 195	0.00
2020	7 513 200	6 955 000	0.43	232 889	8.81
	7 992 205	8 154 000	0.50	272 734	16.23
2020	7 415 143	9 164 000	0.56	296 924	0.34
2017	5 648 970	3 975 000	0.24	127 495	27.19
	9 198 421	10 290 000	0.63	393 352	0.00
	18 826 603	21 930 000	1.34	867 843	3.77
2016	9 082 710	15 570 000	0.95	488 599	0.00
2017	9 155 973	13 310 000	0.82	431 144	0.00
2023	9 491 260	10 230 000	0.63	386 103	0.36
	8 596 298	9 062 000	0.56	309 902	0.00
	8 789 241	11 830 000	0.72	398 491	0.89
2009	3 398 672	3 346 000	0.21	112 725	0.50
2014	8 837 598	8 781 000	0.54	346 987	7.68
2008	10 325 333	11 700 000	0.72	471 550	0.00
2015	5 350 888	5 986 000	0.37	231 937	0.77
	22 533 096	21 810 000	1.34	699 927	6.82
2002	4 990 791	7 700 000	0.47	314 047	5.88
2004	7 072 147	8 085 000	0.50	323 358	0.00
2006	17 813 892	17 730 000	1.09	805 270	5.40
	11 513 034	11 200 000	0.69	36 000	6.58
1992	16 367 986	24 160 000	1.48	791 863	0.20
	30 190 119	33 670 000	2.06	1 038 740	0.17
	6 254 087	5 829 000	0.36	204 602	8.35
	19 248 870	31 230 000	1.91	1 059 929	0.19
2023	20 218 971	23 270 000	1.43	865 064	1.64
	20 331 220	21 470 000	1.32	899 537	0.63
2024	25 691 309	26 150 000	1.60	945 947	3.19
	14 116 149	14 390 000	0.88	487 184	1.77
2005	4 457 253	4 286 000	0.26	199 001	0.00
2014	15 040 263	16 840 000	1.03	538 128	0.00
1993	59 699 168	50 640 000	3.10	1 369 208	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	STOWE	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	Alleineigentum	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Säliblickstrasse 27/29	AG	Alleineigentum	1970	03.06.2025
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21/23/25/27	BE	Alleineigentum	1966	11.04.2025
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglistrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längistrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	STOWE	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	Alleineigentum	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weinsteig 206–216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Sirnach, Winterthurerstrasse 33	TG	Alleineigentum	1963	06.06.2025
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Merkurstrasse 1	SG	Alleineigentum	1989	17.03.2025
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Gallen, Solitüdenstrasse 2–4	SG	Alleineigentum	1960	28.04.2025
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30–44	LU	STOWE	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2–8	AG	Alleineigentum	2018	27.07.2016

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	5 332 959	5 000 000	0.31	221 641	0.68
2016	15 682 869	10 930 000	0.67	349 978	1.80
2019	5 113 713	6 715 000	0.41	229 625	0.51
	8 350 805	9 093 000	0.56	365 982	0.85
	10 794 254	11 030 000	0.68	618 009	3.07
2011	14 689 148	20 060 000	1.23	892 361	0.05
1990	12 108 399	16 450 000	1.01	728 293	0.00
2014	6 479 299	6 469 000	0.40	252 452	0.49
2013	6 949 166	7 745 000	0.47	324 011	0.00
2018	18 811 800	27 840 000	1.71	880 449	0.55
2017	7 603 221	11 120 000	0.68	367 939	1.73
2020	6 341 156	7 223 000	0.44	258 506	0.57
2017	9 369 264	9 557 000	0.59	219 802	1.68
1998	5 425 236	5 488 000	0.34	260 257	0.55
2019	6 067 120	6 089 000	0.37	234 510	0.78
2023	16 458 583	18 430 000	1.13	611 582	0.00
2016	6 120 903	9 275 000	0.57	272 581	0.00
	23 470 426	21 310 000	1.31	756 231	4.63
	12 173 512	12 400 000	0.76	327 651	1.97
	9 433 734	9 955 000	0.61	365 140	1.34
	17 046 770	23 760 000	1.46	793 209	0.22
2017	19 879 086	25 290 000	1.55	906 818	1.18
2021	28 035 597	32 750 000	2.01	996 346	5.19
2007	4 376 140	4 601 000	0.28	172 896	0.00
2008	34 442 250	19 530 000	1.20	206 142	0.00
2022	9 488 798	7 543 000	0.46	271 905	0.34
	33 534 472	54 090 000	3.31	1 821 584	3.47
1990	16 540 721	16 990 000	1.04	561 096	0.00
2014	4 686 111	4 895 000	0.30	200 132	7.56
2022	9 201 879	10 750 000	0.66	399 764	0.48
1990	7 234 267	9 544 000	0.58	346 863	0.00
2011	15 165 689	15 070 000	0.92	616 395	0.35
	7 384 878	7 785 000	0.48	253 614	0.24
2024	18 793 006	23 530 000	1.44	702 011	0.00
2011	5 318 544	5 274 000	0.32	222 449	0.00
2025	9 707 760	9 815 000	0.60	198 340	0.00
1988	20 722 382	19 430 000	1.19	850 514	0.33
2007	11 450 635	15 390 000	0.94	596 430	0.00
	22 862 389	25 380 000	1.56	869 161	0.62
2024	17 317 084	17 420 000	1.07	467 545	0.00
	5 129 272	3 169 000	0.19	96 390	1.82
1999	11 381 184	11 510 000	0.71	313 808	3.46
2010	6 902 132	7 605 000	0.47	330 547	0.89
	5 859 781	5 837 000	0.36	244 110	0.00
2017	36 461 271	38 770 000	2.38	1 257 938	0.06
2012	18 739 559	18 570 000	1.14	793 570	0.74
	15 660 097	17 990 000	1.10	736 895	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59–61, 69, 71–73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a–f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	STOWE	2007	23.10.2017
Widen, Kelleräckerstrasse 31+33, 35+37	AG	Alleineigentum	1981	10.03.2025
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	Alleineigentum	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshornerstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
Arnegg, Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	SG	STOWE	2023–2025	05.06.2025
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/1972	01.10.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
Wädenswil, Seestrasse 23	ZH	Alleineigentum		17.12.2024
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2025				
Chiasso, Via Soldini 14	TI			
Gesamt Total				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2025	18 532 007	15 270 000	0.94	664 337	0.18
2017	9 355 305	9 658 000	0.59	399 522	0.27
2020	7 572 466	7 568 000	0.46	299 581	0.19
2016	19 202 182	19 390 000	1.19	583 268	0.00
	9 080 258	11 740 000	0.72	428 926	0.00
2014	17 213 121	17 240 000	1.06	394 778	0.51
	10 022 368	15 050 000	0.92	432 993	0.00
2003	20 705 207	19 800 000	1.21	579 954	0.00
2021	7 347 878	7 550 000	0.46	269 136	0.00
2020	9 485 171	10 370 000	0.64	378 890	3.17
2020	20 478 315	27 810 000	1.70	948 528	0.00
	1 307 409 452	**1 452 133 000**		**49 544 912**	
	97 400 973	105 569 000		3 797 255	
	47 895 922	49 100 000	3.01	729 597	17.78
2016	11 787 425	9 832 000	0.60	24 251	0.00
2024	8 039 474	7 898 000	0.48	265 254	0.00
	8 248 057	8 470 000	0.52	251 135	5.68
	11 095 612	10 720 000	0.66	372 022	5.69
2018	8 215 270	9 753 000	0.60	373 494	0.16
	13 024 599	11 900 000	0.73	447 502	18.64
	5 574 218	5 148 000	0.32	237 069	0.58
2019	16 007 397	16 340 000	1.00	569 039	4.71
2007	6 783 390	7 365 000	0.45	280 591	0.00
	136 671 364	**136 526 000**		**3 549 954**	
	47 895 922	49 100 000		729 597	
2020	23 287 551	27 510 000	1.69	1 698 176	1.19
	23 287 551	**27 510 000**		**1 698 176**	
	3 119 669	2 515 000	0.15	–	0.00
	13 439 732	13 240 000	0.81	–	0.00
	16 559 401	**15 755 000**			
				457 527	
	1 483 927 768	**1 631 924 000**	**100.00**	**55 250 568**	**2.31**

Liegenschaftstransaktionen 2025

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Liestal (BL), Arisdörferstrasse 60-68 / Sonnmattweg 4-42, 43+45	1. Januar 2025	25 160 000
St. Gallen (SG), Merkurstrasse 1	17. März 2025	17 000 000
St. Gallen (SG), Solitüdenstrasse 2-4	1. April 2025	11 025 000
Ostermundigen (BE), Unterer Chaletweg 21 / 23 / 25 / 27	11. April 2025	11 700 000
Widen (AG), Kelleräckerstrasse 31+33, 35+37	30. April 2025	16 800 000
Arnegg (SG), Bächigenstrasse 7 / 9 / 11, Stationsstrasse 4 / 6, Bischofszellerstrasse 339	1. Juni 2025	46 350 000
Oftringen (AG), Säliblickstrasse 27 / 29	1. Juni 2025	9 150 000
Sirnach (TG), Winterthurerstrasse 33	30. Juni 2025	9 450 000
Basel (BS), Lothringerstrasse 55	31. Juli 2025	6 500 000
Herzogenbuchsee (BE), Vogelsangweg 33 / 35 / 37	1. Dezember 2025	11 200 000
Total		**164 335 000**

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkauf per	Verkaufspreis in CHF
Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 12 (Teilverkauf)	12. Juni 2025	4 700 000
Chiasso (TI), Via Soldini 14	30. September 2025	15 600 000
Total		**20 300 000**

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 28 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen,

einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2026

Beilage: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

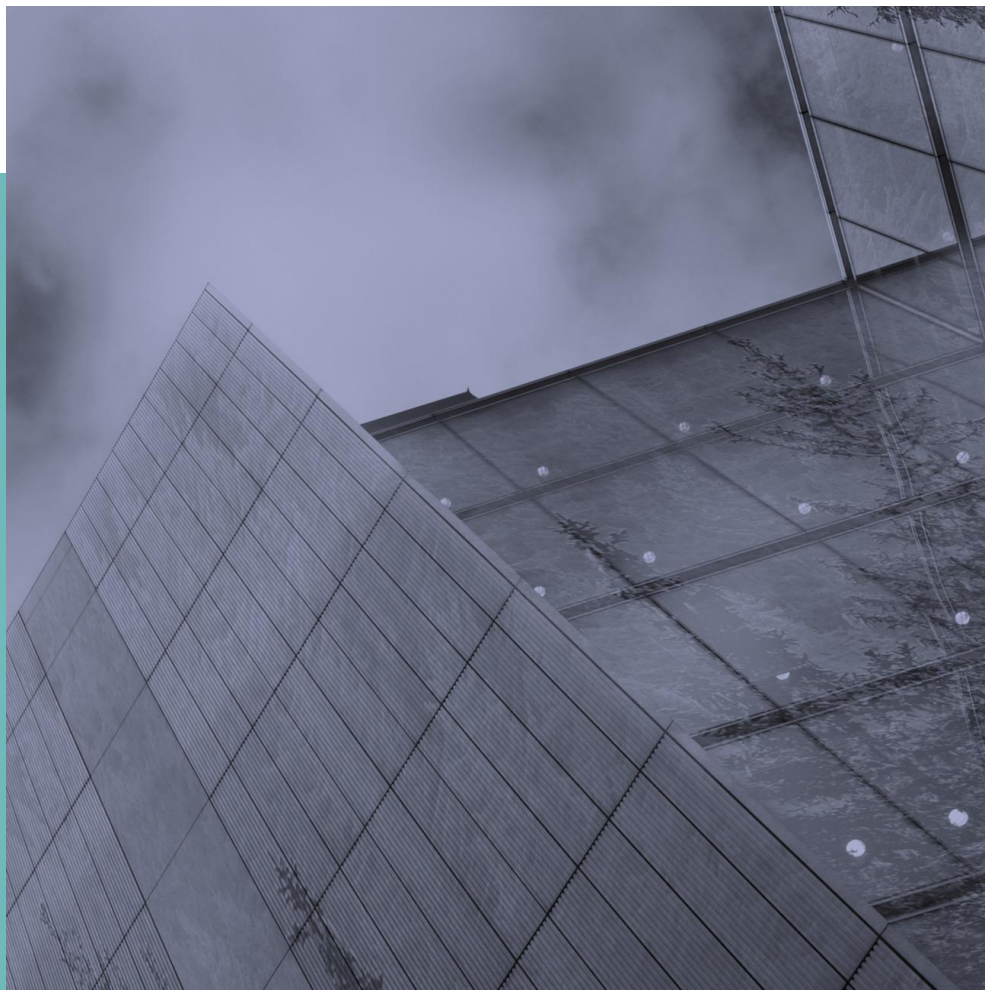
SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

April 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



Fondsname

SF Sustainable Property Fund

Fondskategorie

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
www.sfp.ch

Depotbank

UBS Switzerland AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Sitz: Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Fassung

April 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Prospekt 4
1 Informationen über den Immobilienfonds 4
2 Informationen über die Fondsleitung 17
3 Allgemeine Angaben zur Depotbank 20
4 Informationen über Dritte 21
5 Weitere Informationen 22
6 Weitere Anlageinformationen 23
7 Ausführliche Bestimmungen 24
Teil II: Fondsvertrag 25

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der jeweils letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des SF Sustainable Property Fund (der «Immobilienfonds») wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 23. Dezember 2008 genehmigt. Zum 1. Juli 2024 hat die UBS Switzerland AG, Zürich, die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, übernommen. In diesem Zusammenhang hat die UBS Switzerland AG, Zürich mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für den Immobilienfonds übernommen.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger[1] können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeitigen Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

[1] Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

Der Immobilienfonds sowie die Fondsleitung haben folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als passiver NFE (Nichtfinanzunternehmen) und die Fondsleitung als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Dieser Immobilienfonds ist kein Finanzinstitut im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Ziff. 7 des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz / USA», sondern qualifiziert gemäss den einschlägigen Bestimmungen als passiver NFFE (Non-Financial Foreign Entity).

Die Fondsleitung ist bei den US-Steuerbehörden als «Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution under a Model 2 IGA» im Sinne des IGA Schweiz / USA sowie Section 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Die Anteile können bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden, und sind in dieser Hinsicht lieferfähig.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher. Die Swiss Finance & Property AG, Zürich, wurde als Market Maker beauftragt.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger

die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Anwaltshonorare, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder das damit betraute Wertpapierhaus in den Publikationsorganen.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

1.8 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils jährlich, innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

1.9.1.1 Anlageziel

Das Anlageziel des SF Sustainable Property Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus unter Berücksichtigung nachhaltiger Entwicklung regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen. Im Mittelpunkt stehen der langfristige Werterhalt des Immobilienportfolios sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und der Klimaschutz.

Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus liegt dabei auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomietertrag) betragen muss.

1.9.1.2 Nachhaltigkeitsziel

Der Immobilienfonds verfolgt mittels der Nachhaltigkeitsansätze Klima-Ausrichtung, ESG-Integration und Ausschlusskriterien die Umsetzung des Netto-Null-Ziels des Bundes bis spätestens 2050 mittels Definition von Zwischenzielen und Festlegung eines Absenkpfads.

Dabei wird in erster Linie der Indikator CO_2e-Emissionen zur Messung und Überwachung verwendet. Die Bestimmung des Absenkpfades erfolgt in Anlehnung an den Standard CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Die vollständige Beschreibung der Methodik ist auf der Webseite einsehbar www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund).

Damit verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit).

1.9.2 Anlagepolitik

1.9.2.1 Anlagepolitik

Der SF Sustainable Property Fund investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Wohnliegenschaften.

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung, sowie Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen sind, über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen und für eine umgehende Überbauung geeignet sind.

Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

1.9.2.2 Nachhaltigkeitspolitik

Die Fondsleitung verfolgt bei der Verwaltung des Immobilienfonds eine Nachhaltigkeitspolitik, welche im Wesentlichen auf die Energieeffizienz und die Reduktion der CO_2e-Emissionen fokussiert. Eine Immobilienanlage gilt als nachhaltig, wenn die Immobilienanlage innerhalb des in Anlehnung an den Standard CREEM berechneten Absenkpfads für CO_2e-Emissionen liegt. Dieser Absenkpfad basiert auf den liegenschaftsspezifischen Absenkpfaden.

Die Fondsleitung verwaltet mindestens 80% des Fondsvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Immobilienanlagen, die nicht der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen, können nur in begründetem Umfang gehalten werden, etwa zur Sicherstellung der Liquidität, während Sanierungsphasen oder im Zuge von Übergangsregelungen nach Neuerwerb. Ankäufe werden nach einer Besitzdauer von mindestens 12 Monaten in den Absenkpfad integriert. Die Aufnahme erfolgt spätestens jeweils per Ende des Kalenderjahres, in dem die entsprechende Haltedauer erreicht wird.

Die Nachhaltigkeitspolitik beruht auf den Anlageansätzen Klima-Ausrichtung, ESG-Integration und Ausschlusskriterien, welche bei Anlageentscheidungen, bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften zum Einsatz kommen.

Klima-Ausrichtung: Die Fondsleitung verfolgt das Netto-Null-Ziel des Portfolios anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen (Scope 1 & 2).

Dieses Ziel sowie die definierten Zwischenziele basieren auf einem detaillierten CO_2e-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe. Der CO_2e-Absenkpfad wird regelmässig basierend auf der aktuellen Sanierungsplanung und unter Berücksichtigung von Liegenschaftszu- und -abgängen überprüft und im Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds jährlich offengelegt.

Die Methodik des CO_2e-Absenkpfad-Modells erfolgt in Anlehnung an den Standard CRREM und wird jeweils im Rahmen des Nachhaltigkeits-Reportings des Immobilienfonds sowie auf der Webseite (www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) ausgewiesen.

Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 hat die Fondsleitung für 2030 und 2040 Zwischenziele für die Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen definiert. Diese sind neben den aktuellen CO_2e-Emissionen auf der Webseite (www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) ausgewiesen.

Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 hat die Fondsleitung die folgenden Zwischenziele für Betandesliegenschaften definiert:

- 2030: Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen (kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr) auf 12 kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr
- 2040: Senkung der Scope 1 und 2 CO_2e-Emissionen (kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr) auf 5 kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr

Scope 1 Emissionen sind direkte Emissionen, welche durch fossile Heizsysteme in der Liegenschaft verursacht werden. Scope 2 Emissionen umfassen indirekte Emissionen, welche ausserhalb der Liegenschaft emittiert wurden, um die Energie zu erstellen, welche zur Liegenschaft geführt wird.

Zur Reduktion der CO_2e-Emissionen werden unter anderem folgende Massnahmen ergriffen:

- Förderung von erneuerbaren Energien (Heizmedien)
- Investitionen in PV-Anlagen und/oder thermische Solaranlagen
- Energetische Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (z.B. Sanierungen)

Ergänzend wird das Werkzeug Impact Investing angewendet, indem gezielt energetisch schlechtere Liegenschaften eingekauft und anschliessend saniert werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass neben finanziellen Erträgen auch messbare, positive ökologische Wirkungen angestrebt (z. B. durch Steigerung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien) und regelmässig überprüft werden.

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

ESG-Integration: Die Fondsleitung bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen systematisch ökologische und soziale Themen über die gesamte Wertschöpfungskette (Kauf von Grundstücken, Neubau/Entwicklung von Grundstücken respektive bei der Bewirtschaftung) mit ein.

Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Grundstücke einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei werden nachfolgende Nachhaltigkeitskriterien geprüft:

- Im Bereich Umwelt: Nutzung erneuerbarer Energien
- Im Bereich Soziales: hindernisfreie Gebäude (Lift vorhanden oder mind. 50% der Wohnungen stufenfrei zugänglich)

Ein Grundstück muss beim Ankauf kein bestimmtes Mindestrating erreichen. Falls ein Grundstück jedoch die Zielvorgaben oder Aspekte der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf nicht erreicht, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um den Nachhaltigkeitsstatus des Grundstücks zu verbessern. Dazu zählen unter anderem folgende Massnahmen:

- Labels und/oder Zertifikate;
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)
- PV-Anlage und/oder thermische Solaranlage;
- Sicherstellung hoher Datenabdeckung in Bezug auf Energiedaten

Bei Grundstücken im Bestand wird die interne Nachhaltigkeitsprüfung periodisch überprüft und es werden Optimierungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke systematisch identifiziert. Deren Umsetzung wird im Rahmen der Investitionsplanung des Immobilienfonds berücksichtigt.

Bei der Bebauung von Grundstücken gelten Grenzwerte für folgende Indikatoren:

- CO_2e-Intensität im Betrieb
- Energieintensität im Betrieb
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)

Jedes Grundstück im Portfolio des Immobilienfonds weist unterschiedliche ökologische und/oder soziale Merkmale auf, die in den Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Diese Merkmale werden innerhalb der Verwaltung des Immobilienfonds analysiert und anhand der Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Der Fortschritt wird mittels vordefinierter Kennzahlen gemessen und überprüft.

- Anteile erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung
- Photovoltaikanlagen
- CO_2e-Intensität

Ausschlusskriterien (Negative Screening): Durch die Anwendung von Ausschlusskriterien stellt die Fondsleitung sicher, dass gewisse Grundstücke systematisch aus dem Immobilienportfolio ausgeschlossen werden, wenn das Grundstück selbst und/oder der Gewerbemieter eines Grundstücks eine negative Auswirkung auf die Nachhaltigkeit aufweist. Dabei hat die Fondsleitung die folgenden Ausschlusskriterien definiert:

- Maximal ÖV-Güteklasse C gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE (www.are.admin.ch/de/ov-erschliessung)
- Keine Mietverhältnisse, welche der Erwachsenenunterhaltung oder der Rüstungsindustrie zuzurechnen sind.

Die aktuelle Liste der angewendeten Ausschlusskriterien ist auf folgender Seite auf der Webseite abrufbar: www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund.

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds wird mindestens alle fünf Jahre überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds – inklusive detaillierte Darstellung und Erläuterung aller KPIs sowie Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – erfolgt in Einklang mit den Vorgaben der AMAS durch Publikation auf der Webseite (abrufbar unter www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) und stützt sich unter anderem auf das GHG-Protocol sowie die AMAS-Zirkulare 04/2022 und 06/2023**.** Der Absenkpfad sowie die KPIs werden im Jahresbericht des Immobilienfonds, abrufbar auf www.sfp.ch, veröffentlicht. Zudem veröffentlicht die SFP Gruppe jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, abrufbar auf www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit/.

Die Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen sowie die definierten Ziele erfolgt gemäss AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016. Diese Kennzahlen werden jährlich nach dem Standard REIDA ermittelt. Die relevanten Kennzahlen sind:

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen und weiterer Indikatoren stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von externen Datenprovidern erhoben und/oder aufbereitet worden sind. Eine vollständige Liste der verwendeten Datenquellen und -anbieter ist auf der Webseite der

Fondsleitung veröffentlicht, abrufbar auf www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund. Die Berechnung orientiert sich am aktuellen REIDA CO_2-Report «Methodische Grundlagen» und wird zusätzlich zu den internen Plausibilitätschecks jährlich durch PricewaterhouseCoopers (PwC) testiert, um Datenlücken oder Fehler zu vermeiden. Des Weiteren nimmt der SF Sustainable Property Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil.

Risiken auf den Anlagewert des Immobilienfonds sowie im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Nachhaltigkeitsansätzen werden unter Ziff. 1.14 genauer beschrieben.

1.9.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 1.00% p.a. (des Gesamtfondsvermögens)

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaft, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfond.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistung Dritter vergütet:

– Fondsbuchhaltungsdienstleistungen.

Ebenfalls werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank	höchstens 0.05% p.a. des Nettofondsvermögens des Immobilienfonds

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in §4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in §19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

31.12.2023	TER_{REF} GAV	0.77%
	TER_{REF} MV	1.17%
31.12.2024	TER_{REF} GAV	0.74%
	TER_{REF} MV	1.05%
31.12.2025	TER_{REF} GAV	0.74%
	TER_{REF} MV	0.94%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Abklären und Beantworten von auf das Anlageprodukt oder den Anbieter bezogenen speziellen Anfragen von Anlegern;
- Organisation von Roadshows;
- die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- Zugänglichmachen von gesetzlich vorgeschriebenen Dokumenten sowie Marketingdokumenten;
- Schulung von Vertriebsmitarbeitenden.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für den Vertrieb erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für den Vertrieb der kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren und Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Fondsvermögen belastet wurden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewählt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und die Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung gelten zum Beispiel:

- Das vom Anleger gezeichnete bzw. von ihm gehaltene Gesamtvolumen in diesen und gegebenenfalls in anderen kollektiven Kapitalanlagen oder sonstigen Finanzprodukte der Fondsleitung;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vorn Anleger praktizierte Anlegerverhalten (z.B. die erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Immobilienfonds.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland:	höchstens 5.00%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland:	höchstens 2.00%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages).

Zuschlag zum Inventarwert:	höchstens 3.00%
Abzug vom Inventarwert:	höchstens 5.00%

1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarung („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbstverwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen sowie auf der Webseite unter www.sfp.ch abgerufen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der SF Sustainable Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Der Immobilienfonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die den Kauf von Anteilen des Immobilienfonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes (bis zu einem Totalverlust) führen. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

Konjunkturelle Entwicklung: Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Der Immobilienfonds ist mithin von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig.

Negative konjunkturelle Entwicklungen können namentlich zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Allgemeine wirtschaftliche Abschwächungen, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder eine verminderte Standortattraktivität der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich können den Anlagefonds ebenfalls negativ beeinflussen.

Veränderungen des Schweizer Immobilienmarkts: Auf dem Schweizer Immobilienmarkt kann es zu Schwankungen bei Angebot und Nachfrage kommen, welche im Einklang mit, aber auch unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung auftreten können. Solche Schwankungen können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. So kann ein Überangebot zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen.

Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich sein kann.

Zinsentwicklung und Refinanzierungsrisiko: Kredit- und Kapitalmarktzinssätze sind ständigen, nicht immer vorhersehbaren Veränderungen ausgesetzt. Insbesondere Veränderungen des Hypothekarzinssatzes und der Inflation bzw. der Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge wie auch auf die Finanzierungskosten haben. Es besteht das Risiko, dass die Erneuerung von Finanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten möglich ist.

Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien: Die Bewertung von Immobilien basiert auf zahlreichen Faktoren und hängt nicht zuletzt von einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren durch den Schätzungsexperten ab. Die vom Immobilienfonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielten Preis abweichen, zumal der Verkaufspreis von Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs abhängt.

Wettbewerb: Die Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsliegenschaften, kann sich verändern z.B. durch einen Wechsel von Kauf zu Miete oder die Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements. Solche Entwicklungen können den Wettbewerb verstärken, Auswirkungen auf die Preise haben und zu einem Konzentrationsprozess führen. So gibt es auch bei langfristig vermieteten Immobilien keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags überhaupt oder erneut zu mindestens ebenso guten Konditionen vermietet werden können.

Sektorspezifische Liquiditätsrisiken: Der schweizerische Immobilienmarkt ist beschränkt liquide, was sich dadurch zeigt, dass insbesondere bei grösseren Objekten ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf nur mit entsprechenden Konzessionen beim Kauf- oder Verkaufspreis möglich ist. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position im Fondsvermögen darstellen.

Handel/Preisbildung: Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für Fondsanteile bzw. etwaige Bezugsrechte des Immobilienfonds vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit der Anteile negativ beeinflussen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Werden Fondsanteile während längerer Zeit unter dem Nettoinventarwert gehandelt, so kann dies das Risiko von Kündigungen von Fondsanteilen durch Investoren erhöhen. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fonds-

vertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Sowohl die Rücknahme als auch ein vorübergehender und ausnahmsweiser Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

Mieterbonität: Der Immobilienfonds ist von der Bonität der Liegenschaftsmieter abhängig. Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Mietern können aufseiten des Immobilienfonds zu Ertragsausfällen führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten und Bauprojekten: Der Immobilienfonds investiert in Immobilien und Immobilienprojekte in der Schweiz. Es liegt in der Natur von Projekten im Zusammenhang mit dem Bau, dem Umbau und der Renovation von Immobilien, dass diese längere Zeit in Planung und anfällig für Verzögerungen sind. Verzögerungen bei der Realisierung von Immobilienprojekten können sich insbesondere daraus ergeben, dass Baubewilligungen aufgrund von Einsprachen und anderen Rechtsmitteln lange Zeit nicht rechtskräftig werden. Auch können unvorhergesehene Schwierigkeiten mit dem zu bebauenden Grundstück oder der Bausubstanz wie auch Probleme aufseiten der Generalunternehmer oder deren Subunternehmer auftreten, auf welche die Fondsleitung keinen Einfluss hat. Bei der Realisierung von Bauprojekten kann es zu Überschreitungen der budgetierten Kosten kommen, etwa aufgrund behördlicher Auflagen, Unfällen, ungenügender Versicherungsdeckung, unvorhergesehener Schwierigkeiten beim Bau oder Fehlern in der Planungs- oder Ausführungsphase aufseiten der General- und Subunternehmer. Baumängel und Konstruktionsfehler können unerwartete und möglicherweise überdurchschnittliche Sanierungs- oder Unterhaltskosten verursachen, welche sich ungünstig auf die Ertragssituation auswirken.

Während der Realisierung eines Bauprojektes kann es vorkommen, dass sich die Annahmen über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts verändern, etwa weil die betreffende Region an wirtschaftlicher Attraktivität einbüsst. Ertragsausfälle können auch dadurch entstehen, dass sich eine Liegenschaft nicht wie geplant vermieten oder verkaufen lässt.

Umweltrisiken: Trotz sorgfältiger Prüfung umweltrelevanter Risiken beim Erwerb einer Liegenschaft können Altlasten unerkannt bleiben. Wenn solche Altlasten später zutage treten, kann dies zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Ereignisse höherer Gewalt: Immobilien können Elementen höherer Gewalt ausgesetzt sein, etwa Naturereignissen (z.B. Wirbelstürmen, Erdbeben und Überschwemmungen), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten, Pandemien sowie Streiks. Nicht für alle Ereignisse besteht ein Versicherungsschutz und sofern ein solcher besteht, kann es sein, dass die Versicherung die Schäden nicht in vollem Umfang ersetzt. Entsprechende Ereignisse können die Ertrags- und Finanzlage negativ beeinflussen. Es ist damit zu rechnen, dass gewisse Naturereignisse mit dem Klimawandel häufiger und extremer werden.

IT- und Cyber-Risiken: Mit der Digitalisierung wächst die Abhängigkeit der Gesellschaft von Informations- und Kommunikationstechnologien, welche zu ausgeprägter Verwundbarkeit führen kann. Ausfälle und Störungen von IT-Systemen, insbesondere aufgrund von Cyberangriffen, können die Verfügbarkeit, Vertraulichkeit und Integrität von kritischen Dienstleistungen und Funktionen beeinträchtigen. Die Datensicherheit und ein Ausbleiben von Funktionsstörungen und unterbrechungen können nicht immer garantiert werden.

Interessenkonflikte: Gewisse für diesen Immobilienfonds tätigen Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG sind auch für andere Immobilienfonds und/oder Drittmandate der Swiss Finance & Property Funds AG tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dritt- und Zentralverwahrer: Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Ferner birgt die Dritt- und Zentralverwahrung das Risiko, dass die Depotbank diese Dritt- und Zentralverwahrer nur beschränkt überwachen kann.

Gesetzes- und Praxisänderungen: Gesetze und andere Vorschriften wie auch die Praxis von Behörden können sich ändern. Veränderungen im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) können einen Einfluss auf Immobilienpreise sowie die Kosten und Erträge haben. Entsprechende Veränderungen können sich damit auch in der Bewertung des Fondsvermögens niederschlagen und sind nicht immer vorhersehbar.

Gerichtsverfahren und sonstige Rechtsstreitigkeiten: Die Fondsleitung kann in gerichtliche und behördliche Verfahren und andere Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. Solche Streitigkeiten können sich namentlich im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, deren Vermietung oder der Beseitigung von Altlasten ergeben. Solche Verfahren bergen teilweise beträchtliche Kosten- und Reputationsrisiken.

Nachhaltigkeit: Im aktuellen regulatorischen Umfeld besteht in der Schweiz keine einheitliche, standardisierte Definition von Nachhaltigkeit. Dies führt zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen bei der Umsetzung nachhaltiger Anlageziele. Für die Fondsleitung ergibt sich daraus ein gewisser Handlungsspielraum bei der Ausgestaltung von Nachhaltigkeitsstrategien und der Kategorisierung des Immobilienfonds in Bezug auf Nachhaltigkeit. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass künftige gesetzliche Definitionen oder Markterwartungen von den heutigen Ansätzen abweichen und eine Anpassung der Anlagepolitik erforderlich machen.

Darüber hinaus kann es vorkommen, dass die festgelegten Klimaziele (z. B. Netto-Null bis 2050) angepasst werden müssen oder der eigene Absenkpfad nicht wie geplant eingehalten werden können. Die Umsetzung dieser Ziele kann mit erhöhten Kosten für den Immobilienfonds verbunden sein. Ebenso kann die Anwendung von Ausschlusskriterien die Investitionsmöglichkeiten einschränken und sich dadurch nachteilig auf die Diversifikation und Renditechancen auswirken.

Ein weiteres Risiko stellt das sogenannte Herabstufungsrisiko dar: Anlagen, die zum Erwerbszeitpunkt den ESG-Kriterien entsprechen, können diese zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr erfüllen und müssten gegebenenfalls unter ungünstigen Marktbedingungen veräussert werden.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt anhand definierter Kennzahlen (KPIs) und Absenkpfade. Diese basieren teilweise auf externen Daten, deren Qualität und Verfügbarkeit nicht immer gewährleistet sind. Dies kann zu Unsicherheiten in der Bewertung und zu einer verzerrten Darstellung des tatsächlichen Fortschritts der Nachhaltigkeitsentwicklung führen.

Nachhaltigkeitsrisiken: Nachhaltigkeitsrisiken ergeben sich aus ökologischen, sozialen oder unternehmensbezogenen Ereignissen und Entwicklungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben können. Besonders relevant sind Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel, insbesondere physische Risiken wie Naturkatastrophen oder transitorische Risiken, etwa infolge regulatorischer Veränderungen, CO_2-Bepreisung oder technologischer Entwicklungen. Der Eintritt eines solchen Nachhaltigkeitsrisikos kann sich negativ auf die Bewertung, die Erträge oder die Liquidität des Immobilienfonds auswirken und im Extremfall zu einem vollständigen Wertverlust führen.

Um den klimabezogenen Risiken entgegenzuwirken, berücksichtigt die Fondsleitung sowohl physische als auch transitorische Klimarisiken im Anlageprozess. Absicherungen erfolgen unter anderem durch Elementarschadenversicherungen und die Einbindung klimabezogener Kennzahlen in die Steuerung des Portfolios. Die Beurteilung dieser Risiken erfolgt fortlaufend unter Berücksichtigung neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse, verfügbarer Daten und regulatorischer Entwicklungen. Veränderungen in der Datenqualität oder -verfügbarkeit oder der langfristigen Modellannahmen können die Genauigkeit der Netto-Null-Ziele beeinflussen.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests. Insbesondere wird die Rücknahme von Anteilen zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen analysiert. Reichen die bestehenden liquiden Mittel für die Bedienung der Rücknahmen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres nicht aus, so besteht die Möglichkeit kurzfristiger Kreditaufnahmen, oder der Veräusserung von Liegenschaften mit entsprechenden Konzessionen beim Transaktionspreis, wodurch die Anlagerendite und die Diversifikation des Immobilienfonds negativ beeinflusst werden. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG. Seit der Gründung im Jahre 2006 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2025 insgesamt drei Immobilienfonds und zwei übrige Fonds für traditionelle Anlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen am 31. Dezember 2025 auf rund CHF 4'818 Mio. belief.

Die Geschäftstätigkeit der Fondsleitung umfasst:

- Fondsleitung für genehmigungspflichtige kollektive Kapitalanlagen schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds und übrige Fonds für traditionelle Anlagen;
- Fondsleitung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Vermögensverwaltung von eigenen oder von anderen Fondsleitungen aufgesetzten genehmigungspflichtigen Immobilienfonds mit Domizil in der Schweiz;
- Vermögensverwaltung für L-QIFs im Immobilienbereich;
- Erbringen von Vermögensverwaltungs- und Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) professionelle und institutionelle Kunden (inklusive Vorsorgeeinrichtungen), sowie Privatkunden im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Erbringen von Anlageberatungsdienstleistungen für in- und ausländische (europäische Union und Grossbritannien) kollektive Kapitalanlagen im Immobilien- und Infrastrukturbereich;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 27
CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

2.3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga Partners ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin und Präsidentin des Vorsorgeausschusses der BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom + Holding AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

2.3.2 Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, , Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilier Suisse Copré, Zürich, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, und Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der PF Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Commercial Properties AG, Zürich und Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich, sowie Dozent an der HSLU Hochschule Luzern, Rotkreuz.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich und Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Holding AG, Zürich.

Bernhard Nagl, Head Investment Solutions

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Matthias Flückiger, Head Foundations

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Andreas Dal Santo, Head Direct Mandates

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung

Alle Angaben zu den relevanten Tätigkeiten der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder beziehen sich (wo nicht anders angegeben) auf das Datum des Prospekts.

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit ihrer Gründung im Oktober 2006 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich. An der Swiss Finance & Property Group AG sind die folgenden natürlichen Personen beteiligt:

- Hans Peter Bauer, Zürich: 69.26 %
- Adrian Schenker, Hünenberg: 24.24 %
- Adrian Murer, Rapperswil-Jona: 4.97 %
- Nicolas Di Maggio, Küsnacht: 1.53 %

2.5 Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen; es findet keine Übertragung der Anlageentscheide statt..

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Immobilienfonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält, oder aus der Presse erfährt.

3 Allgemeine Angaben zur Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an. Die Depotbank wurde bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, FATCA) registriert.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 565 028 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 85 574 Mio. per 31. Dezember 2024 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 108 648 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen.

Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften.

Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Damit gehen folgende Risiken einher: Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Bei einer Drittverwahrung im Ausland sind die Rechtsvorschriften und Usanzen des Verwahrungsortes anwendbar..

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

Swiss Finance & Property AG, Zürich
Swiss Finance & Property Deutschland GmbH, Frankfurt, als gebundener Vermittler für professionelle Investoren in Deutschland

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber einzusetzen.

4.3 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsbuchhaltung ist an die Huwiler Treuhand AG in Ostermundigen (Alexander Schneider & Christoph Hübscher) übertragen. Die Huwiler Treuhand AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Erbringung von Buchhaltungsdienstleistungen im Anlagefondsbereich und besondere Fachkenntnisse von verwaltungstechnischen Aufgaben in diesem Gebiet. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Huwiler Treuhand AG abgeschlossener Vertrag.

Die Liegenschaftenverwaltung ist an die IBSG AG in Gossau (Sabrina Steffen & Petra Niemann) und an die Livit AG in Zürich (Silvio Carbone & Martin Rauber) delegiert. Die Verwaltungen sind auf die Erbringung von Dienstleistungen im Liegenschaftsbereich spezialisiert. Die genaue Ausführung des Auftrags regeln zwischen der Fondsleitung und den Verwaltungen abgeschlossene Verträge.

4.4 Schätzungsexperte

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Patrik Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Wüest Partner AG
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Partner bei der Wüest Partner AG

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	12079125
ISIN	CH0120791253
Rechnungseinheit	CHF (Schweizer Franken)

5.2 Publikation des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen unter www.sfp.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise beziehungsweise den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Webseite der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf der Webseite der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Die Kurse werden täglich publiziert.

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Zudem verfügt der Immobilienfonds über eine beschränkte Erdbebenversicherung auf erstes Risiko.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Beim Vertrieb der Anteile dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz und Deutschland über einen gebundenen Vermittler an professionelle Investoren.
b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Security Act von 1933 und/oder US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Bisherige Ergebnisse

Für Informationen zu bisherigen Ergebnissen des Immobilienfonds können Jahres- bzw. Halbjahresberichte bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen sowie auf der Webseite unter www.sfp.ch abgerufen werden.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds.

6.2 Profil des typischen Anlegers

Dieser Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Nettoinventarwertes bzw. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil II: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «SF Sustainable Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.
4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Immobilienfonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern[2] einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.
   Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Person, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.
   Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde einreichen (vgl. § 27).

[2] Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung, sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienfonds sowie der Transaktionskosten bestätigt.
   Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.
   Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
   Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
   Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenskonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.
Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
   Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).
   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
   c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
   d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile können bei der SIX SIS AG als externer Depotstelle geführt werden, und sind in dieser Hinsicht lieferfähig.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Fondsleitung kann das Vermögen dieses Immobilienfonds in die nachfolgenden Anlagen (siehe dazu Ziff. 2 und Ziff. 3) und in verschiedenen geographischen Anlagegebieten innerhalb der Schweiz investieren. Der Hauptfokus dieses Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung, welche mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomietertrag) ausmachen muss. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken werden im Prospekt offengelegt.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
   a) Grundstücke einschliesslich Zugehör.
      Als Grundstücke gelten:
      - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen.
      - Kommerziell genutzte Liegenschaften wobei solche Liegenschaften ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken zu dienen haben. Überwiegend ist der kommerzielle Anteil an einer Liegenschaft, wenn mindestens 60% des Soll-Nettomietertrags einer Liegenschaft aus dem kommerziellen Zweck stammt.
      - Bauten mit gemischter Nutzung wobei solche Bauten sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken zu dienen haben. Eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Soll-Nettomietertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht.
      - Stockwerkeigentum
      - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
      - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

- Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trust) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

d) Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Der Immobilienfonds verfolgt mittels der Nachhaltigkeitsansätze Klima-Ausrichtung, ESG-Integration und Ausschlusskriterien die Umsetzung des Netto-Null-Ziels des Bundes bis spätestens 2050 mittels Definition von Zwischenzielen und Festlegung eines Absenkpfads.

   Dabei wird in erster Linie der Indikator CO_2e-Emissionen zur Messung und Überwachung verwendet. Die Bestimmung des Absenkpfades erfolgt in Anlehnung an den Standard CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Die vollständige Beschreibung der Methodik ist auf der Webseite einsehbar (www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund). Die umweltrelevanten Kennzahlen (darunter der Abdeckungsgrad der Energiebezugsfläche (EBF)) werden nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) im Jahresbericht veröffentlicht.

   Die Fondsleitung verwaltet mindestens 80% des Fondsvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Immobilienanlagen, die nicht der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen, können nur in begründetem Umfang gehalten werden, etwa zur Sicherstellung der Liquidität, während Sanierungsphasen oder im Zuge von Übergangsregelungen nach Neuerwerb. Ankäufe werden nach einer Besitzdauer von mindestens 12 Monaten in den Absenkpfad integriert. Die Aufnahme erfolgt spätestens jeweils per Ende des Kalenderjahres, in dem die entsprechende Haltedauer erreicht wird.

   Durch die Anwendung dieser Anlageansätze im Rahmen der Anlagepolitik verträgt sich der Immobilienfonds über die finanziellen Ziele hinaus mit Nachhaltigkeitszielen (Verträglichkeit).

   Die Fondsleitung verfolgt den Klima-Ausrichtungsansatz, wobei konkret die gesetzliche Zielvorgabe des Bundes der Klimaneutralität (Netto-Null CO_2e-Ausstoss) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung angestrebt wird. Der Immobilienfonds weist für das Immobilienportfolio mithilfe von einem Absenkpfad und von Zwischenzielen den Plan aus, wie dieses Ziel erreicht wird. Das Zwischenziel des Immobilienfonds beträgt spätestens per 2040 eine Treibhausgasintensität im Betrieb von höchstens 5 kg CO_2e/m^2/Jahr für Bestandesliegenschaften, 1 kg CO_2e/m^2/Jahr für Neubauten und 4 kg CO_2e/m^2/Jahr für Gesamterneuerungen. Der Fortschritt bei der Erreichung der Zielsetzung wird regelmässig überprüft und jährlich offengelegt. Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

   Im Rahmen des Integrationsansatzes werden ökologische und soziale Themen in den Anlageentscheiden und während des gesamten Lebenszyklus von Grundstücken auf der Basis von zielgerichteten Prozessen

und Datenanalysen berücksichtigt. Konkret werden ökologische und soziale Themen beim Kauf bzw. Neubau/Entwicklung von Grundstücken wie auch bei der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung von Grundstücken während ihres gesamten Lebenszyklus berücksichtigt. Dabei erfolgt eine Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele, welche anschliessend regelmässig überprüft werden.

Mit dem Ausschluss Ansatz werden einzelne Grundstücke anhand von definierten Kriterien systematisch aus dem Anlageportfolio ausgeschlossen. Die massgebenden Kriterien werden ständig an neue Gegebenheiten und Kenntnisse angepasst und im Prospekt offengelegt.

Weitere Ausführungen zu den Vorgaben der nachhaltigen Anlagepolitik, den angewendeten Massnahmen, der Überprüfung sowie der Berichterstattung finden sich im Prospekt unter Ziff. 1.9.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheitenwerden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.
   Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
   a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
   b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
   c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
   d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
   e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Einzahlungen in Anlagen statt in bar, Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf

im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Stellen nach dem Komma kaufmännisch gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, sowie Einzahlungen in Anlagen statt in bar

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen (vgl. Ziff. 8 nachstehend) besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
   a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
   b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

   Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Anwaltskosten, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Aus-

serdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 Ziff. 1 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 Ziff. 2 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
   b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
   c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
   d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.
   Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag.
   Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.
   Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,00% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

4. Für die Auszahlung der Liquidationsbetreffnisse im Falle der Auflösung des Immobilienfonds berechnet die Depotbank dem Anleger auf dem Rücknahmepreis seiner Anteile eine Kommission von maximal 0.50%.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).
   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).
   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem gemäss Art. 37 Abs. 2 KKV Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
   a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen, einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
   b) Abgabe der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
   c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
   d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie die für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
   e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anlegerinnen und Anleger;
   f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
   g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtlicher Kosten für Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
   h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
   i) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
   j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Beraterinnen und Berater;
   k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
   l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;

m) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (*Legal Entity Identifier*) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;

n) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;

o) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Anlagefonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;

p) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

   b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;

   c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;

   d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;

   e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anlegerinnen und Anleger dienende Abklärungen;

   f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anlegerinnen und Anleger;

   g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Fonds.

5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

   a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;

   b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;

   c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5%der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

10. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist („verbundene

Zielfonds“), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.
   Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
   Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
   a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
   b) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23 Publikationen des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden

können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
   a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
   b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      – die Anlagepolitik, die Anlagetechnik, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
      – die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
      – die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
      – die Rücknahmebedingungen,
      – die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
   d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
   e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

   Vorbehalten bleibt § 19 Ziff. 4 .
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen

dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
   a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
   b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
      - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
      - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
      - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserungen von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
      - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
      - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
      - das Publikationsorgan.

d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrags und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen, Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektive Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht nach der grundsätzlichen Genehmigung durch die FINMA allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds-Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Mio. Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27 Änderungen des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.
   Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 08. April 2026 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1.Juli 2024.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich,_____

Die Fondsleitung
Swiss Finance & Property Funds AG

_____

_____

Zürich,_____

Die Depotbank
UBS Switzerland AG

_____

_____

Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon +41 (0)43 344 61 31
info@sfp.ch
www.sfp.ch